

LSL Hotel Ejendom ApS
c/o Palæ Ejendomsadministration A/S, Ryvangs Allé 18, 2100 København Ø

CVR-nr. 87 40 53 11

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. februar 2017.



Lau Lauritsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for LSL Hotel Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 3. februar 2017

Direktion


Susanne Lauritsen


Birgitte Ulrich Høyer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i LSL Hotel Ejendom ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LSL Hotel Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 3. februar 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Ulrik Bloch-Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	LSL Hotel Ejendom ApS c/o Palæ Ejendomsadministration A/S Ryvangs Allé 18 2100 København Ø
	CVR-nr.: 87 40 53 11
	Stiftet: 11. november 1978
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Susanne Lauritsen Birgitte Ulrich Høyer
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	Klingeberg 2-4, Slagelse ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er formueforvaltning samt udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ikke registreret usædvanlige forhold i denne årsrapport.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. I anvendt regnskabspraksis er angivet forudsætningerne for måling af investeringsjendommene.

Selskabets 2 ejerlejligheder er indregnet til salgsprisen på tilsvarende ejerlejlighed solgt i 2010, i alt tkr. 1.900.

En af selskabets ejendomme er forpagtet til hotel. Forpagtningen på ejendommen er under genforhandling. Ejendommen er pr. 31/12 2016 indregnet til en nettoforrentning på 6% p.a. af resultat ved indgåelse af forpagtningsaftale på markedsvilkår. Det budgetterede resultat for 2016 forventes at ligge over nettoforrentningsgrundlaget.

Investeringsjendommene er pr. 31/12 2016 målt til i alt tkr. 8.900 baseret på ledelsens vurdering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på tkr. 189, anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør tkr. 7.876 pr. 31/12 2016.

Selskabets hotelejendom er fortsat til salg, dog uden at der sker aktive salgsbestræbelser. Det forventes ikke, at hotelejendommen sælges i det kommende år.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende positivt resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LSL Hotel Ejendom ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning i form af lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter regnskabsårets forbrug af omkostninger, der direkte knytter sig til de enkelte ejendomme.

Andre eksterne omkostninger fratrækkes i Bruttofortjenesten. Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrative omkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

I bruttofortjenesten fratrækkes omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "Bruttofortjeneste".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter LSL Hotel Ejendom ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste	252.064	222
1 Personaleomkostninger	-10.000	-10
Driftsresultat	242.064	212
Resultat før skat	242.064	212
Skat af årets resultat	-53.251	54
Ordinært resultat efter skat	188.813	266
Årets resultat	188.813	266
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	188.813	266
Disponeret i alt	188.813	266

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>8.900.000</u>	<u>8.900</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.900.000</u>	<u>8.900</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.900.000</u>	<u>8.900</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	563.758	350
	Andre tilgodehavender	<u>36.245</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>600.003</u>	<u>350</u>
	Likvide beholdninger	<u>293.174</u>	<u>347</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>893.177</u>	<u>697</u>
	Aktiver i alt	<u>9.793.177</u>	<u>9.597</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	200.000	200
4 Overført resultat	7.675.605	7.486
Egenkapital i alt	7.875.605	7.686
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.541.150	1.522
Hensatte forpligtelser i alt	1.541.150	1.522
Gældsforpligtelser		
5 Deposita	188.241	46
Langfristede gældsforpligtelser i alt	188.241	46
Leverandører af varer og tjenesteydelser	107.227	9
Gæld til tilknyttede virksomheder	29.657	236
Selskabsskat	34.298	30
Anden gæld	16.999	68
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	188.181	343
Gældsforpligtelser i alt	376.422	389
Passiver i alt	9.793.177	9.597
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	10.000	10
	10.000	10
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	9.900.000	9.900
Kostpris 31. december 2016	9.900.000	9.900
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-1.000.000	-1.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	-1.000.000	-1.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	8.900.000	8.900
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	200.000	200
	200.000	200
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	7.486.792	7.220
Årets overførte overskud eller underskud	188.813	266
	7.675.605	7.486
5. Deposit		
<p>Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 0 til betaling senere end 5 år fra balance-tidspunktet.</p>		

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen registrerede pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2016.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Klingeberg 2-4, Slagelse ApS, CVR-nr. 82 22 03 41 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.